

# 2013



**首开地产**  
践行责任 构筑美好

## 社会责任报告

北京首都开发股份有限公司

2014年3月26日

本公司及董事会全体成员保证本公告不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

北京首都开发股份有限公司（以下称“首开股份”、“公司”、“我们”）是我国房地产行业具有国资背景并专注于房地产开发的上市企业。

作为北京最大的房地产公司，控股股东北京首都开发控股(集团)有限公司（以下称“首开集团”）拥有 30 多年的房地产开发经验，其前身北京天鸿集团公司和北京城市开发集团有限责任公司均为北京市国有大型房地产开发企业，成功开发了回龙观文化居住区、方庄小区、望京新城等规模超过百万平方米的超大型居住社区以及大运村、奥运村、国家体育馆等一批国家重点项目，在业界享有很高声誉，在广大消费者心目中树立了良好品牌形象。

近年来，公司总资产和净资产规模迅速扩张，项目资源进一步扩大，企业实力和发展潜力不断增强，初步形成了立足北京、辐射全国的区域布局和住宅开发与物业经营协调互动的产业布局。

# 第一章 构建“责任地产”

肩负“践行责任地产，构筑美好生活”的企业使命，坚持“以人为本，责任为先，追求卓越，创造价值”的核心价值观，致力于“成为中国最受信赖与尊敬的房地产企业”，首开股份一直以来秉承诚信经营的传统，矢志不渝地倡导和践行“责任地产”理念，努力用高品质的建筑产品和优质贴心的服务，全力满足并持续引领客户不断增长的居住文化需求，为城市居民构筑和谐宜居的美好生活。我们在北京乃至全国成功开发了众多住宅项目及一批国家重点项目，树立了良好品牌形象，赢得了社会的广泛赞誉。

我们的社会责任体系，一方面与控股股东首开集团所倡导的“尚责”企业文化一脉相承；另一方面，也有自己的创新和发展，建立起了自己的管理体系：在公司领导班子的带领下，各业务部门分别在各自对应的领域开展工作；公司统一进行社会责任培训、推动下属企业履行社会责任、加强各级员工的责任意识；各城市公司根据各自不同的地域特点，结合工作进展和市场情况有所专注；整体工作已经纳入公司内控管理之中。

2013年，我们面临的形势更加严峻，竞争也很激烈。新春伊始，国五条政策便扑面而来，一线城市纷纷实施了升级版限购令，尤其是北京市场，公司业务经历了最严格的宏观调控。经营班子按照董事会的要求，采取各种措施克服种种困难，圆满完成了年度计划的各项任

务，一些指标取得了历史性突破。

在实现自身发展的同时，我们不忘回报社会、回报股东的社会责任。2013年5月3日召开的股东大会审议通过了公司2012年度利润分配方案，向全体股东每10股派发现金红利2.40元（含税）、以资本公积金每10股转增5股，共计分配利润358,722,000元。

作为上市公司，加强投资者关系管理是维护公司资本市场形象的基础。为了及时准确地向广大投资者传递公司的各项重大信息，我们认真履行信息披露义务，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，确保信息披露的合法合规，全年于上交所网站发布各类公告70余份。我们通过现场接待、电话、信件、上交所E互动平台等多种方式与股民一对一的沟通，使所有股东都有平等的机会获得信息。

2013年10月至12月，我们分别举办了多次机构投资者反向路演活动，邀请到30余家机构投资者代表参加，就公司2013年的经营状况和近两年公司的土地购置情况、未来公司战略、拿地策略、房地产企业贷款及个人住房贷款等机构非常关注的问题上与机构投资者进行了深入的交流和互动。通过不断加强信息披露质量、深化与投资者的交流与沟通，进一步提升了公司的市场透明度，提高了公司在资本市场及行业内的知名度和信誉度，为公司发展奠定了良好基础。

2013年，公司获评2013沪深房地产上市公司“综合实力TOP10”第六名、“财务稳健性TOP10”第九名、“2013年最具投资者关系大奖”、“2013中国主板上市公司最佳董事会20强”等奖项。种种殊荣的获得，是各界对我们积极践行社会责任的充分肯定。

伴随经营业绩的快速增长，我们严格遵守各类法律和规章制度，积极配合上交所、证监局、国资委等机构开展的各项工 作。公司通过内控管理体系，将合同管理、法律事务、审计工作纳入日常管理，建

立了一套行之有效的事前风险防范、事中风险控制、事后风险补救的风险防范体系。此外，公司还构建了房地产开发廉政风险防控管理体系，通过教育培训、自查等方式，有效地保证了企业员工守法合规。



首开·国风上观

## 第二章 发展中的企业

企业的第一要务是发展，必须要创造良好的经营业绩。企业有了强大的实力，才能有条件、有能力担负更多的社会责任，这是履行社会责任的基础和前提。

2013 年，根据“巩固根基、择机布点、选点带面”的区域发展战略，公司一方面加快推进从区域性公司向全国性公司的战略转变，新进入杭州、大连等城市，另一方面，继续通过与保利、万科等标杆企业合作等方式在北京获取多宗土地，加大京内土地储备。截至年末，公司共新增项目超过 200 万平方米。

2013 年，公司销售收入创历史新高；后续项目储备的投入为近年最大；市场把握、产品设计、成本控制等项目管控水平不断提高；在企业内部管理、发展方向上有了新思考；与标杆企业合作力度继续加大，合作项目运转良好，从中学习借鉴了很多好的经验和做法；内控 100%覆盖率。



首开·常青藤

2013 年公司在建项目规模达 845.8 万平方米，新开工 174.4 万平方米，竣工 190 万平方米；合同销售面积 140.9 万平方米，合同签约额 185.8 亿元；实现营业收入 135.01 亿元，净利润 12.89 亿元。年末公司总资产 921.17 亿元，位居中国房地产上市企业前列。

提供优质产品是一个企业最基本的责任，客户是企业发展的动力之源。我们时刻把客户的需求放在第一位，着力打造、提供一流品质的产品和服务。

针对市场上刚需产品的热销，在分析总结首开户型单元图集的基础上，我们通过对选定的中小户型单元进行归纳、优化，完成了中小户型产品的标准化研究工作，编写出《中小套型住宅典型平面优化和创新设计》等技术性文件。这些研究成果既丰富了的公司标准化产品库的内容，又满足了现实中产品设计的迫切需要。通过提升产品标准化设计，将经过市场考验、最受客户欢迎的设计方案更广泛地推向市场，有效提升客户满意度。

无论哪种类型产品的质量，我们均一视同仁的严格要求。2013 年，公司质量管理体系运行良好，所有开发项目工程质量合格率达到 100%，无重大质量安全事故发生，6 个工程约 25 万平方米获得市级以上工程质量奖励。国风美唐·朗观、太原首开·国风上观等项目获得了“结构长城杯金奖”。

我们一向十分重视施工现场的质量安全工作，不遗余力的投入、保障各项生产安全，坚持认真落实在工程的安全质量联合检查制度，全年竣工一次验收合格率 100%、无重大质量安全事故。按照“全覆盖、零容忍、严执法、重实效”的总要求，我们采取一系列方法进一步落实安全生产责任制，将安全生产直接与薪酬体系挂钩，牢固树立“以人为本、预防为主、综合治理、安全发展”的理念，广

泛开展安全教育与培训，扎扎实实开展质量安全生产管理工作，确保成效。



多项创新研究，提升企业核心竞争力

2013 年，我们与北京建筑大学等相关单位共建了“工程技术研究中心”技术平台，实现产学研结合，借助外力研究科技新技术、新应用，以加大科技成果在公司项目中的实际应用。此外，积极组织公司内有关工程技术人员参加 2013 年各期的“城建科技公益技术系列讲座”。同时，组织相关工作人员对采用新产品、新工艺的厂家考察，为自己和施工单位进行技术储备。通过科技创新，公司提升了企业形象和品牌含金量。

随着公司长期战略合作伙伴范围不断扩大(包括生产商、服务商、银行、教育机构等)，我们通过对企业内部信息系统的应用，有效地推进了成本、采招、合约的全过程精细化管理，在对供应商、合作商进行严格筛选的基础上，保留下资质高、信誉好、价格合理的合格企业供下属公司选择，既保证了产品质量，又有效的降低了采购成本和财务、销售费用。同时，公司通过内部信息系统加强了下属公司的过程控制，保证了招标过程的诚信、平等。

2013 年，我们首次对供方使用情况进行了网上年度评价，对上百家次的施工、监理、勘察设计等项目参建单位，从质量、成本、进度和服务等角度进行量化评价。

对于销售代理公司，公司的要求也更加严格，2013 年初步完成现场销售人员服务的标准化规范；继续强调规范营销；妥善处理客户投诉；营销管理系统使用更加熟练、权限划分更加明确，保证客户隐私不外泄；在部分地区推行“双代理”，引入竞争、提高服务水平，进一步提高了客户满意率。

2013 年合作公司数量和总规模都空前加大，一方面规避正面竞争，共同投资、联合操盘，相互学习提高项目的运作能力；另一方面以较小资金控制较大资源，降低项目前期投入压力。

## 第三章 回报社会

我们极为注重自身在社会整体中的价值提升和责任体现，持续回馈社会、服务社会，积极参与各项公益事业和慈善事业，追求经济效益、社会效益的协调统一，为国家进步、社会和谐贡献力量。



保障房项目：康乃馨城

在国家大力推进保障房建设的背景下，作为国有控股的上市公司，首开股份先后参与完成了回龙观文化居住区、通惠家园、望京、常营等保障房项目或配建保障房的建设，建筑规模达数百万平方米。

2013年10月，公司又取得北京市朝阳区高井2号地保障性住房用地，该项目建成后，将为北京市提供公租房套数约1592套，为首都保障房建设添砖加瓦。全年我们共计新增各类保障房项目21.45万平方米、新增自住型商品房12.9万平方米。

目前公司保障房项目或配建保障房的建设主要包括北京国风美唐二期、同馨家园、于家务、顺义洼子、方庄大绿地、台湖、亦庄、

贵阳龙洞堡、福州香槟国际和香开新城等，总建筑面积超过 120 万平方米，其中北京已超百万平方米。

在保障房项目建设过程中，我们始终坚持高标准、严要求，遵循因地制宜、以人为本的规划理念，科学整合住宅及相关配套，精心设计户型，打造小区环境，落实安全责任，确保工程质量，处处体现了“责任地产”的企业理念。

公司严格履行纳税义务，为国家和地方财政做出了应有的贡献。经过我们的自查，包括土地增值税在内，公司纳税符合相关税法及会计准则的规定，未出现偷漏税款的行为。2013 年公司纳税总额逾 28 亿元。公司及所属企业连续多年被授予“企业纳税贡献奖”、“税收先进单位”等荣誉。

公司的业务已经扩展到国内十几个城市，加大本地化采购、本地化雇用等政策，带动了当地整个产业链的发展，为所在地的城市建设增加了一道亮丽的风景。

我们严格执行劳动保障相关法律法规，维护员工合法权益。到 2013 年末，公司在职工共计 1909 人，劳动合同签订率、社会保险覆盖率、参加工会的员工比例均达 100%；未出现工伤、职业病及劳动争议事件。公司内民族平等、性别平等，同工同酬、有同等的晋升机会；实行外派人员轮换制度，发挥人才配置功能。除公司开展的职工合理化建议活动外，员工意见或建议还可以通过一般业务流程、人事系统、职代会、工会、直接面谈等多种方式传达到高层、提高员工满意度。

2013 年 7 月公司完成《集体合同》签订工作，这标志着企业建立和谐稳定、互利共赢的劳动关系迈出了重要一步，维护员工和企业合法权益工作进一步强化，对于增强企业员工的主人翁意识、调动职

工的积极性、创造性，推进企业的民主管理监督工作将起到重要的促进作用。

我们坚持以人为本，积极为员工提供实现自我价值的发展平台，建立了完整的职位体系和考核激励机制，逐步实现人力资源管理和人才价值的市场化；通过管理和专业“双通道”为员工发展提供了职业发展路径；员工可通过内部竞聘等方式给每位员工晋升、岗位流动的机会；构建“学习型”公司，开展“引擎工程”房地产项目经理实战特训等多种针对性培训，系统梳理、学习、实践专业知识和经验，深入理解和思考企业发展面临的问题，全面提升员工房地产管理能力和水平，形成专业齐备、梯队合理的人才队伍；开展知识管理培训，建立评审考核体系，全力促进公司内部知识成果的总结、积累和推广运用；公司全年累计受训 1406 人次。



2013 年职工运动会

我们不断丰富员工文化生活，组织开展员工才艺展示、主题演讲、拓展训练、健身运动及多种体育比赛活动，保持员工队伍奋发有为的精神状态；开展送温暖活动，完善困难职工档案，落实困难探访、职工福利和节日慰问制度，建立帮扶困难职工的长效机制。2013 年，公司以开展“奋发十二五，同心强首开”主题教育活动为重点，通过紧密联系工团组织，举办了青年“中国梦·首开梦·我的梦”主题演讲比赛和“舞动青春·展示魅力”健美操比赛，坚持开展“青年文明

号”、“青年岗位能手”和“青年突击队”创建活动。

我们历来重视体育活动、推广全民健身。除参加首开集团职工运动会外，各公司因地制宜，根据岗位特点开展自己的趣味运动会。不少城市公司还与当地的体育局、旅游局合作，举办了“首开·紫郡杯”全民健身运动会、篮球赛、“首开国风海岸”杯葫芦岛·打渔山园区公路自行车邀请赛等大型体育活动。

多年来，公司及所属企业根据房地产企业自身掌握的资源、专业知识和技术，参与社区建设和赈灾、扶贫，对基础教育和弱势群体进行捐赠。常年与京内外多所学校开展共建，并向学校及困难教师、学生捐赠现金和办公、学习、生活用品。同时，公司每年还积极响应号召，组织广大共产党员、积极分子和职工群众开展“共产党员献爱心”捐款活动。鼓励员工积极参加义务植树、扫雪、捐款活动。在青年团员中开展了“温暖衣冬，给最需要的人送去寒冬里的温暖”捐衣活动，捐赠寒衣数百件。



## 第四章 推广绿色

发展绿色建筑、促进建筑节能是国家节能减排战略的重要组成部分。我们对此极为重视，积极推广绿色建筑，要求具备条件的新建项目均应进行绿色建筑预评估、确定星级标准，并按照有关规范进行设计施工，实施规划设计阶段的绿色建筑标识评价。



国风美仑

2013年，我们完成了“首开股份实施绿色建筑策略研究”工作，在分析绿建现状、绿建理念、技术经济可行研究的基础上，通过对现有项目的绿建星级预判，给出不同星级标准下较为经济且可实施性较高的绿色技术方案，为绿建发展战略的制定和实施提供了必要性支持和可行性依据。

2013年，首开国风美唐·朗观、苏州首开常青藤项目又完成绿建二星级认证的评审和公示。宋庄项目、贵阳紫郡项目也已进入项目绿建标识的评审、公示阶段。目前，公司绿色建筑面积累计已超150万平方米。

针对愈加严重的雾霾天气，公司上下极为重视，配合城管、环保

等部门积极开展工作，严格施工单位的现场管理，增加工地的绿化、美化；施工现场围挡整齐完好；施工现场道路、出入口、加工区和生活区地面采用混凝土硬化；对土方进行覆盖、防止扬沙；对出场车辆在冲洗平台进行冲洗，保证出场车辆整洁、不污染市区道路；空气质量降低时根据要求停止施工。

绿色环保，已经成为当前一种人们共同追求的生活方式，倡导绿色办公、资源合理利用，节能减排理念已经深入每个员工内心，落实到每个人的日常行动中。



## 我们的 2014

责任意识是企业发展永不衰竭的动力，企业发展是践行责任的物质保证和支持。展望未来，首开股份将继续秉承“责任地产”理念，坚持“以人为本，责任为先，追求卓越，创造价值”，以“做中国最受信赖和尊敬的房地产企业”为愿景，不断强化企业凝聚力、增强企业竞争能力，积极以社会责任打造中国房地产的典范企业。

2014年，我们将：

围绕产业经营与资本运营互为支撑的“双轮驱动”战略，启用资本运营这一发展引擎，着力在拓展融资渠道、防范资金风险上实现新突破；

围绕“客户导向”的产品战略和“践行责任、构筑美好”的企业使命，强化提升前期产品定位与后期物业服务，着力在苦练市场化专业化精细化的内功、提高项目周转与项目溢价上实现新突破；

围绕“创新制胜、合作共赢”的经营管理理念，推进管理体制与机制的创新变革，广泛深入地推进全产业链各环节的战略合作，着力在发掘管理潜力、激发员工活力、强化合作成效上实现新突破。

2014年，我们继续发扬“尚责”企业文化，为创一流地产品牌而奋斗。

北京首都开发股份有限公司董事会

2014年5月26日

董事会